

CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

Pour la mise à disposition du Centre Culturel et Artistique Jean Lurçat à AUBUSSON

ENTRE

LE DEPARTEMENT DE LA CREUSE représenté par Madame Valérie SIMONET, Présidente du Conseil **Départemental**, agissant en application de la délibération n° CD2021-07/1/1 du Conseil **Départemental** du 1er juillet 2021

ci-après dénommée « le Département »

ET

L'Association du Centre Culturel et Artistique Jean Lurçat d'Aubusson, sise avenue des Lissiers 23200 AUBUSSON, constituée en vertu de la loi de 1901, publiée au Journal Officiel le 5 février 1986, représentée par....., conformément à la décision du Conseil d'Administration en date du

ci-après dénommé(e) « le Bénéficiaire »

TABLE DES MATIERES

Table des matières

CHAPITRE 1 - CLAUSES GENERALES	4
ARTICLE 1- OBJET DE LA CONVENTION.....	4
ARTICLE 2 - DUREE DE LA CONVENTION D'OCCUPATION	4
ARTICLE 3 - CONDITIONS GENERALES RELATIVES AUX OCCUPATIONS PRIVATIVES SUR LE DOMAINE PUBLIC.....	4
3.1. Non constitution de droits réels sur le domaine public.....	4
3.2. Absence de bail commercial sur le domaine public	4
ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX LOUES.....	5
ARTICLE 5 - OUVRAGES, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DE CARACTERE IMMOBILIER REALISES POUR L'EXERCICE DE L'ACTIVITE AUTORISEE	5
ARTICLE 6 - PRINCIPES GENERAUX	6
ARTICLE 7 - OBLIGATIONS RELATIVES AUX LOCAUX OCCUPES	6
7.1. Principes généraux de l'occupation.....	6
7.2. Entretien et réparations	6
7.3. Maintenance, sécurité et réparations	7
7.4. Carence.....	7
ARTICLE 8 - OBLIGATIONS RELATIVES AUX ACTIVITES EXERCEES.....	7
8.1. Fonctionnement des espaces	7
8.2. Observation des lois, règlements, consignes particulières et mesures de police.....	8
ARTICLE 9 - REDEVANCE.....	8
9.1. Loyer annuel.....	8
9.2. Provisions pour charges annuelles	8
ARTICLE 10 - MODALITES DE PAIEMENT	9
ARTICLE 11 - IMPOTS ET TAXES.....	9
ARTICLE 12 - DECLARATION DU DÉPARTEMENT.....	10
ARTICLE 13 - RESPONSABILITE	10
ARTICLE 14 - ASSURANCES	11
ARTICLE 15 - SANCTIONS ET PENALITES.....	11

ARTICLE 16 - MESURES D'URGENCE	12
ARTICLE 17 - CAS DE FIN DE LA CONVENTION - DISPOSITIONS COMMUNES	12
ARTICLE 18 - CONSEQUENCE DE L'ARRIVEE DU TERME	12
ARTICLE 19 - RESILIATION PAR LE DEPARTEMENT	12
19.1. Résiliation pour manquement aux obligations du Bénéficiaire.....	12
19.2. Résiliation pour motif d'intérêt général	13
19.3. Autres cas de résiliation :	13
ARTICLE 20 - RESILIATION PAR LE BENEFICIAIRE.....	13
ARTICLE 21 - INVENTAIRE DES LIEUX.....	13
ARTICLE 22 - ÉLECTION DE DOMICILE.....	14
ARTICLE 23 - ANNEXES	14
ARTICLE 24 - REGLEMENT DES LITIGES	14
ARTICLE 25 - INDIVISIBILITE DE LA PROMESSE	14

CHAPITRE 1 - CLAUSES GENERALES

ARTICLE 1- OBJET DE LA CONVENTION

La présente Convention a pour objet de fixer les modalités par lesquelles le **Département** autorise le **Bénéficiaire** à occuper les lieux désignés ci-après, sous le régime des Conventions d'occupation temporaire du domaine public non constitutives de droits réels.

Désignation des lieux occupés :

Au sein du Centre Culturel et Artistique Jean Lurçat (CCAJL), sis 16 avenue des Lissiers 23200 AUBUSSON, dont l'emprise est située sur la parcelle cadastrée AK 537, telles que délimité sur le plan cadastral en ANNEXE 1,

- sont mis à la disposition exclusive du **Bénéficiaire** les espaces tel que définis sur les plans en ANNEXE 1, pour une superficie de 1 397,60 m²,
- sont mis à la disposition commune de tous les occupants les espaces communs tels que définis sur les plans en ANNEXE 1, pour une superficie de 548,40 m².

En contrepartie du droit d'occuper le domaine public, le **Bénéficiaire** aura à verser au **Département** une redevance tenant compte des avantages de toute nature procurés par l'occupation.

ARTICLE 2 - DUREE DE LA CONVENTION D'OCCUPATION

Compte-tenu de la nature de l'activité exercée, de celle des ouvrages autorisés et de leur importance, la présente Convention est consentie à compter de la date de signature des présentes, jusqu'au 31/12/2029.

La présente Convention pourra faire l'objet de modifications, par le biais d'un avenant, à la demande de l'une ou l'autre des parties, après accord express, et sous réserve d'un préavis de 3 (trois) mois.

ARTICLE 3 - CONDITIONS GENERALES RELATIVES AUX OCCUPATIONS PRIVATIVES SUR LE DOMAINE PUBLIC

3.1. Non constitution de droits réels sur le domaine public

La présente Convention ne confère pas à son **Bénéficiaire** un droit réel pour la durée de l'autorisation et dans les conditions et les limites précisées dans la présente Convention, les prérogatives et obligations du propriétaire.

3.2. Absence de bail commercial sur le domaine public

La présente Convention portant occupation du domaine public ne constitue pas un bail commercial.

A savoir :

- la Convention ne confère au **Bénéficiaire** aucun « droit au bail » ni aucun droit au renouvellement ;
- la Convention n'est cessible que dans les conditions définies à l'article 3.3. de la présente Convention ;
- la Convention ne saurait ouvrir droit au profit du **Bénéficiaire** à aucune indemnité d'éviction ausens du code de commerce ;
- la Convention ne confère aucun droit de maintien dans les lieux après cessation ou résiliation pour quelque cause que ce soit.

Le **Bénéficiaire** reconnaît expressément qu'il ne peut se prévaloir du régime des baux commerciaux sur le domaine public.

3.3. Rencontres

Le **Bénéficiaire** et le **Département** se rencontreront au moins 1 (une) fois par an au minimum, et autant de fois que nécessaire sur sollicitation de l'une ou l'autre partie.

CHAPITRE 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le **Bénéficiaire** occupe sous sa responsabilité et à ses risques et périls, les espaces attribués par la présente Convention. Il est seul responsable à l'égard des tiers des dommages causés par son personnel ou par les installations dont il a la garde. Il fait également son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation envisagée.

L'activité exercée devra respecter le cadre des missions confiées par l'Arrêté du 5 mai 2017 fixant le cahier des missions et des charges relatif au label « Scène nationale » et son annexe.

Type d'activité autorisée : les activités sont celles présentées par l'arrêté définissant les modalités du Label « scène nationale », ainsi que l'accueil de classes scolaires, accueil de résidences d'artistes (avec hébergement de ceux-ci) et utilisation de l'espace cuisine à des fins de stockage – l'activité de cuisine n'étant pas autorisée

Dans le cadre de son activité, le **Bénéficiaire** pourra installer une extension de son activité à l'extérieur du bâtiment, sur la zone définie selon les plans annexés en ANNEXE 1 sous le terme « zone d'extension extérieure de l'activité ».

Toute activité différente de celles prévues à la Convention est interdite sous peine de résiliation de cette dernière. Aucune autre activité connexe ou complémentaire ne sera admise sans l'accord préalable et écrit du **Département** et qui sera formalisé par avenant.

Le **Bénéficiaire** s'engage, durant toute la durée de la Convention, à maintenir les espaces occupés dans un état de propreté maximale.

L'occupation des lieux sur les emplacements autorisés devra être assurée dans le respect des réglementations applicables à la sécurité et à la santé publique, notamment la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) y compris pour les occupations extérieures.

4.1. Partenariats commerciaux

Le bénéficiaire est autorisé à formaliser des partenariats commerciaux avec des commerces ambulants alimentaires exclusivement, sans que cela n'entraîne la requalification de la présente en bail commercial.

4.2. Convention tripartite

Pour le bon fonctionnement de leurs activités scolaires et pédagogiques, la cité scolaire occupera une partie des espaces mis à la disposition exclusive du Bénéficiaire.

A cet effet, ces occupations feront l'objet d'une convention tripartite entre le Département, le Bénéficiaire et la cité scolaire (Région Nouvelle Aquitaine).

ARTICLE 5 - OUVRAGES, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DE CARACTERE IMMOBILIER REALISES POUR L'EXERCICE DE L'ACTIVITE AUTORISEE

Au cours de l'exécution de la présente Convention, le **Bénéficiaire** pourra réaliser à ses frais exclusifs, pour l'exercice de son activité, des travaux de restauration, de réparation ou de modification quelconque. Ils pourront être réalisés à l'extérieur ou à l'intérieur du bâtiment.

La réalisation de tels travaux devra toujours faire l'objet d'un accord express, préalable et écrit du **Département** et bénéficier de toutes les autorisations administratives nécessaires, notamment d'urbanisme.

Le **Bénéficiaire** ne pourra en aucune manière installer sur le terrain concédé que ce soit, fussent-ils précaires et/ou démontable sans autorisation préalable et express du Département.

CHAPITRE 3 – OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'OCCUPANT

ARTICLE 6 - PRINCIPES GENERAUX

Le **Bénéficiaire** exploite sous sa responsabilité et à ses risques et périls, les activités décrites à l'article 4 des présentes.

Sous peine de mise en œuvre des articles 15 et suivants de la présente Convention, l'exploitation ne pourra pas porter atteinte au bon ordre, à la sûreté, à la sécurité et la salubrité publiques tels que définis à l'article L2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Il en sera de même pour toute atteinte à la tranquillité ou aux bonnes mœurs.

ARTICLE 7 - OBLIGATIONS RELATIVES AUX LOCAUX OCCUPES

7.1. Principes généraux de l'occupation

Le **Bénéficiaire** est seul responsable à l'égard des tiers des dommages causés par son personnel ou par les installations dont il a la garde.

Le **Bénéficiaire** fait son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation des espaces occupés ainsi que de tous les droits de brevets, marques et licences, en rapport avec son activité.

Le **Bénéficiaire** devra être en mesure de produire avant toute mise en exploitation des lieux les documents attestant de l'obtention de l'ensemble des autorisations nécessaires.

L'exploitation des espaces occupés devra être assurée dans le respect des réglementations applicables à la sécurité publique, à l'hygiène alimentaire et sanitaire y compris en extérieur

7.2. Entretien et réparations

• *Charge de l'entretien*

Le **Bénéficiaire** sera tenu aux réparations locatives ou de menu entretien énumérées par l'article 1754 du Code Civil et la liste publiée en annexe du décret 87-712 du 26 août 1987.

L'occupant devra maintenir en bon état d'entretien de fonctionnement de sécurité et de propreté l'ensemble des locaux loués à usage privatif (hors espaces communs).

Le Bénéficiaire souffrira, pendant toute la durée de la Convention, l'exécution dans les locaux ou dans l'immeuble dont il dépend, tous travaux de reconstruction ou de réparation jugés nécessaires par le Bailleur. Avant le début desdits travaux, une exonération partielle ou totale de la redevance et /ou des charges pourra être discutée à cet effet.

• *Modifications/améliorations*

Le **Bénéficiaire** ne pourra effectuer dans les lieux loués, sans accord préalable et écrit du **Département**, aucun changement de distribution des lieux (cloisonnement, percement, etc.).

Le **Bénéficiaire** s'engage à respecter la destination des espaces occupés et ne peut modifier en tout ou en partie cette destination ou procéder à des aménagements à caractère immobilier, ni exercer dans les locaux ou faire exécuter par qui que ce soit aucune autre industrie ni aucun autre commerce que celui prévu dans la Convention d'occupation comme mentionné à l'article 4.1.

- **Bonne tenue des lieux / hygiène**

Dans tous les espaces occupés, le **Bénéficiaire** est tenu de pourvoir à la bonne tenue des lieux et de leurs abords immédiats tels que précisés sur le plan fourni en ANNEXE 1 y compris ceux liés à la bonne évacuation des déchets. Il procède au nettoyage et à l'entretien courant de l'équipement mobilier et à l'évacuation des ordures ménagères vers les lieux prévus à cet effet.

Le **Bénéficiaire** devra fournir à première demande du **Département** tous certificats de contrôle imposés par la réglementation, le **Département** s'assurant ainsi du caractère effectif des bonnes pratiques de l'établissement.

En cas de manquement du **Bénéficiaire**, le **Département** se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office aux frais du **Bénéficiaire** à des nettoyages ou évacuations nécessaires, si ledit manquement nuit à l'image de l'ensemble du site.

7.3. Maintenance, sécurité et réparations

Le **Bénéficiaire** assurera la maintenance technique et les contrôles réglementaires de tous les équipements des espaces occupés, de manière à ce qu'ils puissent assurer en permanence l'usage auquel ils sont destinés.

Le Département aura à sa charge le renouvellement et l'entretien des gradins, étant des biens immeubles par destination et non détachables de l'exploitation du site.

Le **Bénéficiaire** sera tenu de respecter les consignes de sécurité incendie.

Toute question relative à la sécurité contre l'incendie et la panique devra être obligatoirement traitée avec le **Département** qui se réservera le droit de saisir la commission de sécurité compétente.

En revanche, le **Bénéficiaire** assure à ses frais et risques, sans recours possible contre le **Département**, le respect de la sécurité dans les lieux mis à disposition.

Il est également tenu de maintenir en parfait état les équipements, les mobiliers et matériels dont il doit remplacer à ses frais les éléments usagers ou détériorés. Le **Bénéficiaire** répond de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance de son fait ou du fait de sa clientèle.

Le **Département** se réserve le droit de contrôler l'état des installations de sécurité et de les faire visiter par ses représentants, aux fins de prescrire au **Bénéficiaire** les travaux de remise en état qu'il jugerait nécessaire.

Le Bénéficiaire tient à la disposition du Département les rapports nécessaires.

7.4. Carence

En cas de carence du **Bénéficiaire** dans l'exécution de son obligation générale d'entretien et de réparation des espaces occupés, le **Département** se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office aux frais du **Bénéficiaire** les travaux qu'elle estimerait nécessaires, après mise en demeure restée sans effet à l'expiration d'un délai de trois (3) mois, ramené à dix (10) jours en cas d'urgence et / ou de risque pour le bon ordre, la sécurité et la salubrité publique.

ARTICLE 8 - OBLIGATIONS RELATIVES AUX ACTIVITES EXERCEES

8.1. Fonctionnement des espaces

Les modalités de fonctionnement des espaces mis à disposition restent à la charge du **Bénéficiaire** et exclusivement dans le cadre des activités autorisées à l'article 4.

Dans tous les espaces occupés, le **Bénéficiaire** est tenu de pourvoir à la bonne tenue des lieux et de leurs abords immédiats tels que définis sur le plan fourni en ANNEXE 1, y compris ceux liés à l'évacuation des déchets.

L'entretien des espaces verts reste à la charge du Département.

8.2. Observation des lois, règlements, consignes particulières et me

Le **Bénéficiaire** est tenu de se conformer à toute disposition législative ou réglementaire applicable ou à venir à son activité (notamment en ce qui concerne le stationnement, la publicité, la voirie, la salubrité, la police, l'inspection du travail, l'hygiène, la sécurité, le code de la santé publique de manière à ce que le **Département** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet) ainsi qu'à toutes les prescriptions relatives à l'exploitation du bâtiment et qu'à toutes consignes générales ou particulières, permanentes ou temporaires qui seraient mises en vigueur par le **Département**.

Il doit également se conformer à la législation en vigueur en matière de dépôt des matières dangereuses.

En aucun cas, le **Bénéficiaire** ne pourra réclamer au **Département** une indemnité ou une réduction de redevance pour le motif que son activité subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements ou consignes visés au présent article.

Le **Bénéficiaire** fournira au **Département** tous les agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité, et sera seul responsable de leur obtention.

CHAPITRE 4 - CLAUSES FINANCIERES

ARTICLE 9 - REDEVANCE

L'occupation des lieux désignés à l'article 1 et appartenant au domaine public donnera lieu à la perception d'une redevance domaniale annuelle qui tient compte des avantages de toute nature procurés au **Bénéficiaire**.

En effet, conformément à l'article L2125-3 du code général de la propriété des personnes publiques, « *La redevance due pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public tient compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation.* »

Le **Bénéficiaire** ne devra pas, sous peine de pénalités, laisser écouler un terme sans acquitter la redevance.

La redevance est composée d'un loyer et de provisions pour charges qui s'additionnent comme suit.

9.1. Loyer annuel

Le loyer s'élève à 130 154,15€ (cent-trente-mille-cent-cinquante-quatre euros quinze cts) par an.

Le montant du loyer sera réactualisé chaque année à la date anniversaire de la Convention, en fonction de la variation de l'ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) publié par l'INSEE, l'indice de base étant celui du 3^{ème} trimestre 2024, soit 137,12.

9.2. Provisions pour charges annuelles

En sus du loyer, le **Bénéficiaire** devra acquitter des provisions pour charges pour un montant de 108 774,59€ (cent-huit-mille-sept-cent-soixante-quatorze euros cinquante-neuf cts) par an.

Elles comprennent : la vérification de la sécurité des équipements propres à la Scène Nationale (perches et nacelles), l'eau, l'électricité, le chauffage, la maintenance du système de sécurité incendie, la vérification des extincteurs et des systèmes de désenfumage, la vérification des installations électriques, l'assurance du bâtiment, l'entretien des espaces communs (ménage, petites interventions), la taxe foncière, la taxe d'ordures ménagères, le Responsable Unique de Sécurité (RUS).

Ces provisions pour charges feront l'objet d'une régularisation annuelle, selon la quote-part incombant au Bénéficiaire et définie comme suit, et seront réévaluées chaque année en fonction du montant des dépenses de l'année N-1.

Surface totale du bâtiment : **2 587,20 m²**

Surface occupée par le bénéficiaire : 1 397,60 m² + 68,55% des parties communes, soit une surface totale de **1 773,53 m²**

Charges	Quote-part bénéficiaire
Vérification de sécurité sur équipements du plateau (perches, nacelles)	100% des dépenses réelles
Eau	1773,53 / 2587,20 des dépenses réelles
Electricité	1773,53 / 2587,20 des dépenses réelles
Exploitation du système de chauffage (contrat P2)	1773,53 / 2587,20 des dépenses réelles
Maintenance système de sécurité incendie	1773,53 / 2587,20 des dépenses réelles
Vérifications extincteurs et désenfumage	1773,53 / 2587,20 des dépenses réelles
Vérifications installations électriques	1773,53 / 2587,20 des dépenses réelles
Assurance bâtiment	1773,53 / 2587,20 des dépenses réelles
Entretien (ménage des espaces communs (2h/jour) et surveillance + petite interventions sur les espaces communs (1/4 de temps d'un agent)	1773,53 / 2587,20 des dépenses réelles
Taxe ordures ménagères	1773,53 / 2587,20 des dépenses réelles
Responsable Unique de Sécurité	1773,53 / 2587,20 des dépenses réelles

ARTICLE 10 - MODALITES DE PAIEMENT

La redevance sera payable à terme échu, au Service de Gestion Comptable selon les modalités suivantes :

- Le **Département** émettra tous les trimestres un titre de recette correspondant au loyer charges comprises,
- Le **Département** émettra tous les ans un titre de recette correspondant à la régularisation annuelle des provisions pour charges.

ARTICLE 11 - IMPOTS ET TAXES

Le **Bénéficiaire** devra satisfaire à tous les impôts et taxes liés à son occupation et à son activité, de manière à ce que le **Département** ne puisse jamais être inquiétée à ce sujet.

- a) Le **Bénéficiaire** acquitte directement les impôts de toute nature auxquels il peut être assujéti du fait de son exploitation et de l'utilisation donnée pendant la durée de l'autorisation, aux locaux occupés, et notamment les impôts immobiliers (taxe foncière ou taxe d'habitation), patentes, licences, taxes, droits de douane et autres impôts ou contributions actuels et futurs, perçus soit par le **Département**, soit par les collectivités locales.
- b) Il devra en outre rembourser au **Département** en sus des frais prévus, tous les impôts auxquels viendrait à être assujéti le **Département** par suite de nouvelles constructions, aménagements et installations des locaux occupés et à ce titre notamment la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.
- c) Le **Bénéficiaire** est tenu de déposer un exemplaire du présent contrat de Convention d'occupation auprès du service des impôts dont il dépend et un autre exemplaire auprès du service des impôts dont relève le **Département** et ce, dans le mois qui suit la date d'entrée en vigueur du contrat.

CHAPITRE 5 : DECLARATION DU DÉPARTEMENT

ARTICLE 12 - DECLARATION DU DÉPARTEMENT

Le **Département** déclare que le local est situé :

- Dans une zone de sismicité de niveau 2 ;
- Dans une zone couverte par les plans de prévention des risques naturels prévisibles suivants : inondation
- Dans une zone classée à potentiel radon niveau 3 ;
- Dans une zone comprenant 1 ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS).
- Toute autre servitude d'urbanisme

Ces informations sont récapitulées dans la fiche communale des risques en annexe de la présente (ANNEXE 3)

Le **Département** déclare par ailleurs n'avoir créé aucune servitude sur l'immeuble sus-désigné et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres sur celles résultant :

- de la situation naturelle des lieux ;
- des textes et règlements en vigueur sur l'urbanisme.

Les occupants seront informés de toute évolution législative ou réglementaire concernant l'occupation du bâtiment qu'ils sont tenus de respecter.

Des servitudes établies par conventions passées entre les propriétaires conformément à l'article 639 du code civil, peuvent grever le bien du **Département** mis à disposition du **Bénéficiaire** relevant du domaine public, dans la mesure où leur existence est compatible avec l'affectation de ceux de ces biens sur lesquels ces servitudes s'exercent et ceci en application de l'article L2122-4 du code des propriétés des personnes publiques.

Le **Bénéficiaire** déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble au regard de cette réglementation et de ces éléments. Il déclare en faire son affaire personnelle, sans recours d'aucune sorte contre le **Département**.

CHAPITRE 6 - RESPONSABILITES et ASSURANCES

ARTICLE 13 - RESPONSABILITE

Le **Bénéficiaire** est seul responsable de son fait, de celui de son personnel et des biens dont il a la garde de tout dommage corporel, matériel et immatériel qui en sont la conséquence, ainsi que de toute dégradation survenant, par ou à l'occasion des travaux d'aménagement réalisés conformément, par et ou à l'occasion de l'occupation et ou de l'exploitation des espaces occupés et survenant :

- au bâtiment, aux espaces occupés et à leurs dépendances,
- aux biens d'équipement, matériels et marchandises de toute nature,
- aux personnes physiques notamment usagers clients des espaces.

Le **Département** est déchargé de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel ou marchandises dans les locaux mis à la disposition du **Bénéficiaire** ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux usagers des dits locaux ou aux personnels employés par le **Bénéficiaire**.

Le **Bénéficiaire s'oblige à garantir et relever indemne le Département de toute condamnation** qui pourrait être prononcée à l'encontre du **Département**, au titre de la responsabilité qui pourrait lui incomber dans le cadre de la présente Convention.

Le **Bénéficiaire** devra également informer sans délai le **Département** de tout sinistre ou dégradation dont il aura eu connaissance et impliquant une intervention sur le gros œuvre de l'immeuble ou relevant de l'article 606 du Code Civil, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le **Département**

de ce sinistre.

ARTICLE 14 - ASSURANCES

Le **Bénéficiaire** doit contracter dès la remise des clés des locaux par le **Département**, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les contrats d'assurances suivants :

- Une assurance de responsabilité civile le garantissant contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés au tiers, y compris les clients, du fait de l'activité exercée dans le cadre de la présente Convention.
- Un contrat d'assurance MULTIRISQUE incluant notamment incendie, explosion, foudre, dégât des eaux ainsi que le recours des voisins et des tiers, garantissant pour leur valeur réelle le matériel, le mobilier et d'une manière générale le contenu des locaux qui lui appartient avec abandon de recours contre le **Département** et ses assureurs.
- Le **Bénéficiaire** doit également assurer sa responsabilité à l'égard du **Département**, en ce qui concerne notamment les risques d'incendie, de dégâts des eaux et d'explosions, qui affecteraient le bâtiment.

D'UNE FAÇON GENERALE, LES CONTRATS D'ASSURANCE SOUSCRITS DEVRONT PRECISER :

- Que le **Département** ne pourra en aucun cas être tenu responsable vis-à-vis du **Bénéficiaire**, du défaut d'entretien ou de surveillance concernant les espaces occupés ;
- Que les compagnies d'assurances ne peuvent se prévaloir de déchéance pour retard dans le paiement des primes de la part du **Bénéficiaire**, qu'un mois après notification par lettre recommandée au **Département** de ce défaut de paiement.

Le **Département** aura la faculté de se substituer à l'occupant défaillant pour effectuer ce paiement sous réserve de son recours contre le défaillant.

En cas de sinistre, l'indemnité versée par les compagnies au titre de la remise en état de l'ouvrage et de ses équipements sera intégralement affectée à cette destination.

Le **Bénéficiaire** acquitte les primes d'assurances exclusivement à ses frais et doit justifier de leur paiement auprès du **Département** par la fourniture annuelle d'une attestation d'assurance pour les polices prévues dans le présent article.

La communication de ces justificatifs n'engage aucunement la responsabilité du **Département** pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre l'étendue ou le montant des polices s'avérerait insuffisant.

CHAPITRE 7 - SANCTIONS ET MESURES D'URGENCE

ARTICLE 15 - SANCTIONS ET PENALITES

Dans les cas prévus ci-après, des pénalités pourront être prononcées à l'encontre du **Bénéficiaire**, sans préjudice de la mise en œuvre des pouvoirs de résiliation, ou, s'il y a lieu, de toute demande ultérieure de dommages et intérêts par le **Département**.

- **Défaut de production des documents prévus par la Convention**

Il est expressément précisé que le défaut de production de tout document exigé par la présente Convention sera considéré comme un manquement aux obligations contractuelles au sens du présent article.

ARTICLE 16 - MESURES D'URGENCE

Le **Département** se réserve le droit de prendre d'urgence, en cas de faute grave du **Bénéficiaire** dans l'exécution de ses obligations contractuelles, toutes mesures qui s'imposent, y compris la fermeture temporaire des espaces occupés.

Les conséquences financières des mesures prises à ce titre par le **Département** sont à la charge du **Bénéficiaire**, sauf cas de force majeure ou sauf destruction totale ou partielle des locaux ou retard imputable au **Département**.

CHAPITRE 8 - FIN DE LA CONVENTION

ARTICLE 17 - CAS DE FIN DE LA CONVENTION - DISPOSITIONS COMMUNES

Le présent contrat cesse de produire ses effets dans les conditions prévues aux articles ci-après :

- 1 - A la date d'expiration du contrat prévue à l'article relatif à la « durée de la Convention » ;
- 2 - En cas de résiliation de la Convention.

A la date de la fin de la Convention, quelle qu'en soit la cause, les ouvrages, constructions, améliorations ou installation de caractère immobilier deviennent de plein droit propriété du **Département**, quitte de tous privilèges et hypothèques, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

A la date de la fin de la Convention, quelle qu'en soit la cause, le Bénéficiaire n'a aucun droit à son renouvellement.

A l'expiration de la durée de la présente Convention, le Bénéficiaire n'a droit à aucune indemnité d'aucune sorte.

ARTICLE 18 - CONSEQUENCE DE L'ARRIVEE DU TERME

D'une manière générale, le **Bénéficiaire** s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires ou à laisser prendre toutes mesures jugées nécessaires par le **Département** pour faciliter l'installation d'un nouvel occupant.

A l'expiration du contrat, il est convenu que le **Bénéficiaire** est tenu de procéder au retrait des équipements mobiliers auxquels il a procédé, sauf dans l'hypothèse où le **Département** accepterait leur rachat.

Six (6) mois avant l'expiration du contrat, le **Département** et le **Bénéficiaire** arrêtent, au vu d'un état des lieux établi contradictoirement, les travaux de remise en état et leur planning de réalisation qu'il appartiendra au **Bénéficiaire** d'exécuter à ses frais.

Si les travaux de remise en état ne sont pas exécutés à l'expiration du délai prévu dans le planning de réalisation, le **Département** pourra faire procéder d'office et aux frais du **Bénéficiaire**, à leur exécution, par l'entrepreneur de son choix.

ARTICLE 19 - RESILIATION PAR LE DEPARTEMENT

Il pourra être mis un terme à la présente Convention avant la date d'expiration prévue à l'article 2 DUREE DE LA CONVENTION, dans les conditions ci-après.

19.1. Résiliation pour manquement aux obligations du Bénéficiaire

En cas de manquement aux obligations du **Bénéficiaire**, à moins que ses manquements ne soient imputables à des circonstances de force majeure dûment établies et sans préjudice des stipulations de la présente Convention, le **Département** pourra prononcer la résiliation de la Convention de plein droit sans formalité judiciaire.

Pour mettre en œuvre la présente clause, le **Département** devra adresser à l'ID : 023-222309627-20250324-CP2025044-DE la résiliation dûment motivée et notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au **Bénéficiaire**.

La résiliation pour faute ne peut prendre effet qu'après un délai minimum d'1 (UN) mois à compter de la date de sa notification dûment motivée, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au lieu du domicile du **Bénéficiaire**.

Il sera cité comme cause de résiliation :

- **tout manquement à l'une quelconque des stipulations de la présente** Convention, et conformément à la réglementation en vigueur ;

Mais aussi notamment :

- au cas d'incapacité juridique ou faillite personnelle de l'occupant ou au cas de dissolution du **Bénéficiaire**,
- au cas où l'occupant viendrait à cesser, pendant plus de six (6) mois, d'exercer dans les lieux l'activité prévue de son fait,
- en cas de désordre, de scandale, d'infraction à la réglementation applicable à un titre quelconque à l'activité exercée dans les lieux,
- en cas de condamnation pour crime ou délit lié aux bonnes mœurs pouvant nuire à l'image du **Département**.
- en cas de retrait ou de perte du label « SCENE NATIONALE ».
- en cas de non renouvellement de la Convention Pluriannuelle d'Objectifs.

Les redevances payées d'avance par le **Bénéficiaire** resteront acquises **au Département**, sans préjudice du droit pour cette dernière de poursuivre le recouvrement de toutes les sommes restant dues.

19.2. Résiliation pour motif d'intérêt général

Le Département peut mettre fin à la présente Convention avant son terme normal pour des motifs tirés de l'intérêt général.

La décision de résiliation pour motif d'intérêt général ne peut prendre effet qu'à la fin de la saison culturelle, après un délai minimum de 3 (trois) mois à compter de la date de sa notification dûment motivée, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au **Bénéficiaire**.

19.3. Autres cas de résiliation :

Le Département pourra résilier de plein droit la Convention d'occupation sans formalité :

- En cas de destruction totale des lieux et ce, en application expresse de l'article 1722 du code civil.

ARTICLE 20 - RESILIATION PAR LE BENEFICIAIRE

Le **Bénéficiaire** peut à tout moment résilier la présente Convention sous réserve d'un préavis de 6 (six) mois, donné par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce cas, le **Bénéficiaire** renonce à toute indemnité en sa faveur y compris à toute indemnité de rachat de ses investissements.

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 21 - INVENTAIRE DES LIEUX

S'agissant d'un renouvellement d'autorisation d'occuper les lieux, il ne sera pas établi d'état des lieux sur ces occupations anciennes.

Néanmoins, un état des lieux sera effectué pour l'occupation des nouveaux espaces – bar et logements –

En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppression d'installations fixes ou mobiles, de matériel et de mobilier effectué ou imposé par **le Département**, des états des lieux et des inventaires complémentaires seront établis en tant que de besoin.

ARTICLE 22 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente Convention, le **Bénéficiaire** fait élection de domicile en son siège social.

ARTICLE 23 - ANNEXES

- a) Les Parties conviennent que les annexes font partie intégrante de la présente Convention et peuvent s'y référer en tant que de besoin.

Toutefois, en cas de contradiction sur quelques points que ce soit entre les termes contenus dans les annexes et ceux de la présente Convention, cette dernière prévaudra.

- b) *annexes*
 - ANNEXE 1** - Localisation et plans des espaces occupés
 - ANNEXE 2** - État des lieux et inventaires, pour les parties nouvellement mise à la disposition du Bénéficiaire par la présente
 - ANNEXE 3** - Diagnostics

ARTICLE 24 - REGLEMENT DES LITIGES

Les litiges relatifs à la présente Convention seront soumis au Tribunal Administratif de **LIMOGES** (87).

ARTICLE 25 - INDIVISIBILITE DE LA PROMESSE

De la commune volonté des Parties, toutes les clauses de la présente Convention sont de rigueur. Chacune est la condition déterminante de la présente Convention sans laquelle les Parties n'auraient pas contracté.

Fait à en 3 exemplaires originaux

Date :

Signatures :

Pour le **Département**

Pour le **Bénéficiaire**

ANNEXE 1 - Localisation et plans des espaces occupés

Plan cadastral
Plans des locaux à usage exclusif
Plans des locaux à usage commun
Plan des espaces extérieurs

ANNEXE 2 -État des lieux (accompagné d'un inventaire mobilier le cas échéant, et ceux non mobiliers communaux sont présents dans les lieux.)

Ajouter l'état des lieux (avec indication relative à l'état de la toiture y sera mentionnée).

ANNEXE 3 - Diagnostics